THE CABO INSIDER · CHECKLIST DEL COMPRADOR

Propiedad Fraccional en Los Cabos: Checklist del Comprador

Una guía clara para ser dueño de una parte de una casa de lujo en Los Cabos — las preguntas correctas antes de firmar cualquier cosa.

En este checklist

- Qué es la propiedad fraccional (y qué no es)
- Fraccional vs. tiempo compartido, lado a lado
- 20 preguntas para hacerle al vendedor
- Los costos reales que debes sumar
- Para quién sí es — y para quién no
- Señales de alerta

Gina Ochoa · Asesora Inmobiliaria de Lujo, Los Cabos
WhatsApp: +52 624 139 7949 · ginaochoaluxuryrealty.com

1. Qué es la propiedad fraccional

Compras una parte de una casa específica, junto con un grupo pequeño de copropietarios.

En palabras simples: en vez de comprar el 100% de una villa que usarás unas cuantas semanas al año, compras una fracción — por ejemplo 1/8 o 1/12 — y tienes un tiempo definido ahí cada año. Los dueños comparten los gastos y normalmente una empresa profesional administra la casa.

La palabra clave es "escriturada". En una fracción escriturada, tu parte es un bien inmueble a tu nombre (o, en la zona costera de México, a tu favor a través de un fideicomiso bancario). Eso significa que puedes venderla, rentar tu tiempo si las reglas lo permiten y heredarla. Pregunta siempre cómo está titulada exactamente tu fracción.

2. Fraccional vs. tiempo compartido

Suenan parecido. No son lo mismo.

	Fracción escriturada	Tiempo compartido típico
Qué compras	Una parte de una propiedad específica	Normalmente un derecho de uso, muchas veces por un número fijo de años
Número de dueños	Grupo pequeño (a menudo 4–12 por casa)	Muchos (a menudo 50 o más por unidad)
Tiempo al año	Normalmente varias semanas	Normalmente 1–2 semanas
¿Se puede vender?	Sí, como bien inmueble (la reventa puede tardar)	A menudo muy difícil; el valor de reventa suele ser bajo
¿Puede cambiar su valor?	Sí — puede subir o bajar con el mercado	Rara vez conserva su valor
¿Se puede heredar?	Sí, si está escriturada / en fideicomiso	Depende del contrato

Comparación general. Cada proyecto es diferente — lee tu propio contrato.

3. Preguntas antes de comprar

Pide cada respuesta por escrito. Marca cada casilla cuando la tengas.

PROPIEDAD Y LEGAL

- [ ] ¿Cómo está titulada mi fracción? (escritura, fideicomiso, acciones o contrato de derecho de uso)
- [ ] ¿Qué banco es el fiduciario y cuánto cobra al año?
- [ ] ¿La propiedad ya está construida y entregada, o sigue en preventa?
- [ ] ¿Puedo nombrar beneficiarios para mi fracción?
- [ ] ¿Quién revisa el contrato por mí? (abogado independiente / notario)

DINERO

- [ ] ¿Cuál es el precio total y qué incluye? (muebles, gastos de cierre)
- [ ] ¿Cuáles son las cuotas anuales y cuánto subieron en años anteriores?
- [ ] ¿Hay cuotas extraordinarias o fondo de reserva?
- [ ] ¿Cuánto son los gastos de cierre e impuestos al comprar?
- [ ] ¿Hay financiamiento y en qué condiciones?

USO DE TU CASA

- [ ] ¿Cuántas semanas me tocan y cómo se asignan? (fijas, rotativas o por reservación)
- [ ] ¿Con cuánta anticipación reservo? ¿Puedo tener días festivos?
- [ ] ¿Mi familia o amigos pueden usar mi tiempo?
- [ ] ¿Puedo rentar mis semanas? ¿Quién lo administra y qué comisión cobra?
- [ ] ¿Hay programa de intercambio con otros destinos?

VENDER DESPUÉS

- [ ] ¿Puedo vender mi fracción libremente o el desarrollador tiene derecho de preferencia?
- [ ] ¿Hay programa de reventa y cuánto cuesta?
- [ ] ¿Cuántas fracciones se han revendido y a qué precios?
- [ ] ¿Hay cuotas de transferencia al vender?
- [ ] ¿Qué pasa si cambia la empresa administradora?

4. Los costos reales que debes sumar

El precio de la fracción es solo el comienzo. Pide cada número en dólares, por año.

Costo	Qué preguntar	Tu número
Precio de compra	Precio de tu fracción y qué incluye	
Gastos de cierre	Notario, impuestos, alta del fideicomiso, avalúo	
Cuotas anuales	Mantenimiento, administración, servicios, personal	
Fideicomiso	Cuota anual del banco (si aplica)	
Predial	Tu parte del impuesto predial anual	
Seguro y reservas	¿Incluidos en las cuotas o aparte?	
Viajes y extras	Vuelos, limpieza, servicios del resort	
Total al año	Divídelo entre las semanas que de verdad usarás	

5. ¿Es para ti?

Te conviene si...

- Quieres pasar unas semanas al año en Los Cabos, cada año
- Quieres una casa de lujo sin pagar el precio completo ni el mantenimiento
- Te gusta "cerrar e irte": alguien más se encarga de todo
- Eres *snowbird* o jubilado y planeas visitas regulares
- Quieres algo que puedas dejarle a tu familia

Probablemente no es para ti si...

- Quieres vivir en Los Cabos casi todo el año
- Compras principalmente para ganar dinero o revender rápido
- Necesitas recuperar tu dinero pronto
- No te gusta compartir reglas ni calendarios
- Quieres remodelar y decorar a tu manera

6. Señales de alerta

Si ves alguna de estas, ve más despacio y pide una segunda opinión.

- **Presión de "firma hoy"** — un precio especial que desaparece si no firmas en ese momento.
- **Rendimientos prometidos.** Nadie puede garantizar ingresos por renta ni que tu fracción suba de valor.
- **Título poco claro.** No pueden explicarte por escrito cómo es tuya tu fracción.
- **Cuotas vagas.** No hay historial por escrito de las cuotas anuales, o "eso lo sabremos después".
- **Sin información de reventa.** No saben decirte cómo venden los dueños sus fracciones.
- **Contrato solo en un idioma que no dominas, o sin revisión independiente.** Siempre haz que lo revise tu propio abogado o notario.
- **En realidad es un tiempo compartido** con otro nombre: muchos dueños, solo derecho de uso, sin escritura.

¿Quieres conocer una villa fraccional real en Los Cabos?

Yo también soy *baby boomer*, y vivo y trabajo en Los Cabos. Escríbeme por WhatsApp y te comparto los detalles, precios y cómo funciona — con respuestas honestas y sin presión.

WhatsApp: +52 624 139 7949 · Gina Ochoa, Asesora Inmobiliaria de Lujo en Los Cabos

Este checklist es solo educativo y no es asesoría legal, fiscal ni financiera. Las estructuras de propiedad fraccional, cuotas, reglas y opciones de reventa varían en cada proyecto; lee siempre tu propio contrato y haz que lo revise un abogado independiente o notario público en México. Gina Ochoa no promete ni garantiza ingresos por renta, plusvalía ni valor de reventa. Información vigente a octubre de 2026.